Klitschgasse, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55550

TERRASSE II GRÜNBLICK II GROSSE 2 ZIMMER II SEPARATE KÜCHE II NÄHE SPITAL SPEISING

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

TERRASSE II GRÜNBLICK II GROSSE 2 ZIMMER II SEPARATE KÜCHE II NÄHE SPITAL SPEISING

Lage

Klitschgasse / Speisinger Straße / Maygasse

Zur Vermietung gelangt **AB SOFORT** dieses schöne ca. 66m² große und helle 2-Zimmer Wohnung im letzten Stock eines gepfletem Wohnhauses.

Die im **3. Stock (DG)** ohne LIFT befindliche Immobilie hat ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Schlafzimmer und eine separate moderne Küche (ohne Kühlschrank) sowie ein Bad mit Badewanne und ein separates WC. Es befindet sich im Stiegenhaus ein Treppenlift für Rollstuhlfahrer.

Dieses Objekt steht für die befristete **Mietdauer von 4 Jahren** für Sie zur Verfügung und verspricht ein äußerst privates als auch modernes Wohngefühl mitten im 13ten.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich gut. Sie erreichen bequem, in nur wenigen Minuten die **Straßenbahn Line 60 Station Riedelgasse**. Mit dieser gelangen Sie nach 14 Minuten zur **U-BAHN Station U4 Hietzing** oder nach 27 Minuten den **Westbahnhof.**

Das Objekt besticht weiters durch eine gute Infrastruktur und lässt keinerlei Wünsche offen. In Ihrer unmittelbaren Umgebung befinden sich verschiedene Freizeit, -Erholungs, -Bildungs und Einkaufsmöglichkeiten.

DETAILS:

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 65,85m²
- **ZIMMER:** 2 + KÜCHE
- **TERRASSE: ca. 6,58m²**
- **KELLERABTEIL: 1**
- **AUSRICHTUNG:** NORD-WEST
- **GESCHOSS:** 3.OG (DG) OHNE LIFT

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Plan.

Im Wohnzimmer und Schlafzimmer ist ein Parkettboden verlegt, die Badezimmer und Wc sind verfliest und die Küche hat einen Vynilboden. Die Wohnung wird mittels Gasetagenheizung mit Heizkörpern beheizt.

Kosten:

Nettomiete: € 705,21 - keine Ust.

Betriebskosten inkl. USt.: € 184,79

Gesamtmiete inkl. BK: € 890,-

Kaution 3BMM: € 2.670,-

Mietdauer: 4 Jahre

Mietbeginn: ab sofort

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 65,85 m²
Terrassenfläche:	ca. 6,58 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	ab sofort / nach Vereinbarung
Mietdauer:	4 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Nordwesten

Energieausweis

Gültig bis:	11.06.2034
HWB:	D 109,6 kWh/m²a
fGEE:	C 1,51

Ausstattung

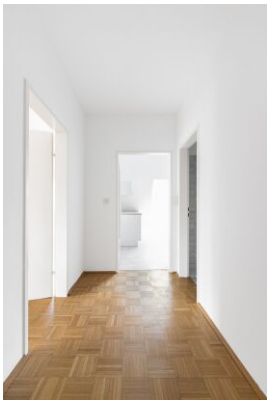
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum

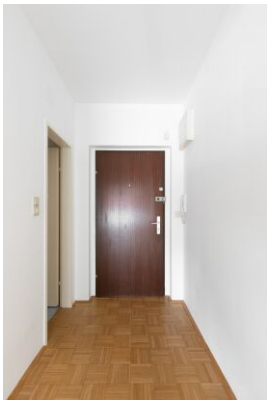
Preisinformationen

Gesamtmiete:	890,00 €
Miete:	705,21 €
Betriebskosten:	167,99 €
Umsatzsteuer:	16,80 €
Monatliche Gesamtbelastung:	890,00 €

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos



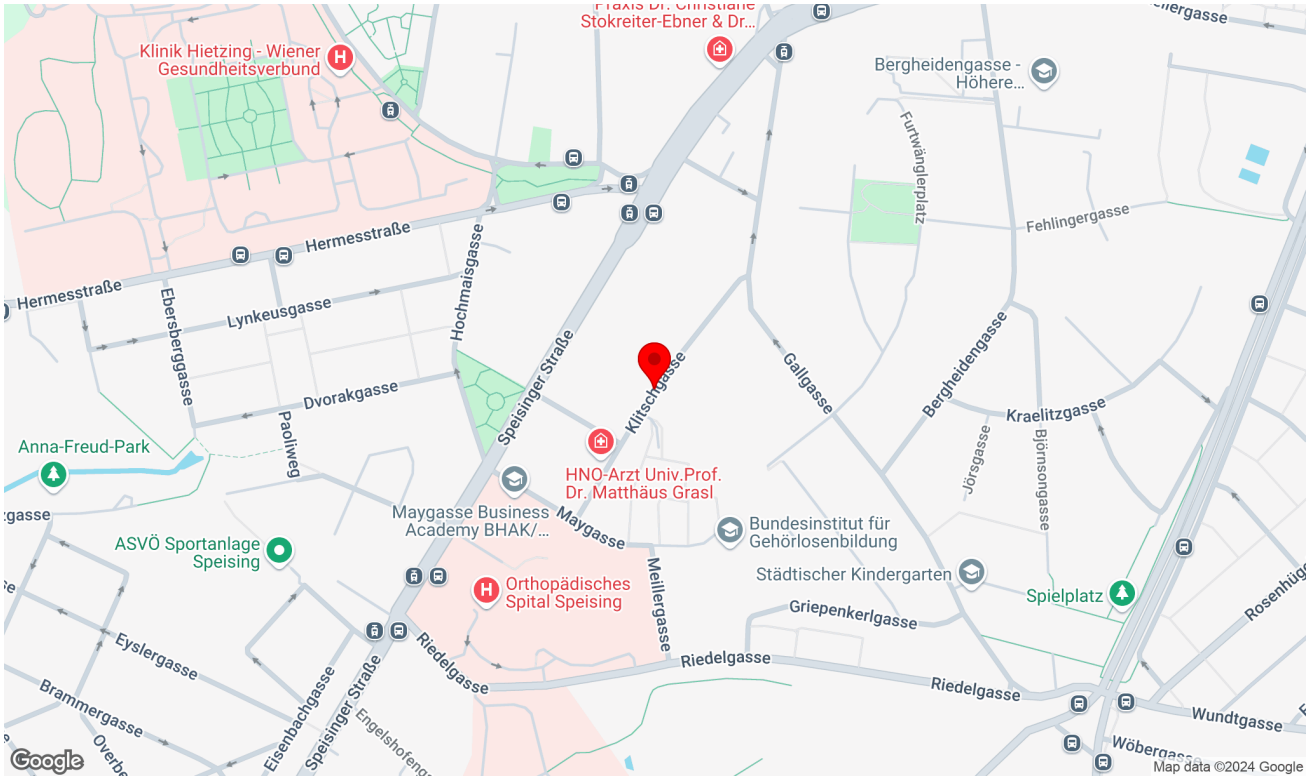


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Klitschgasse, 1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	250 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	250 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

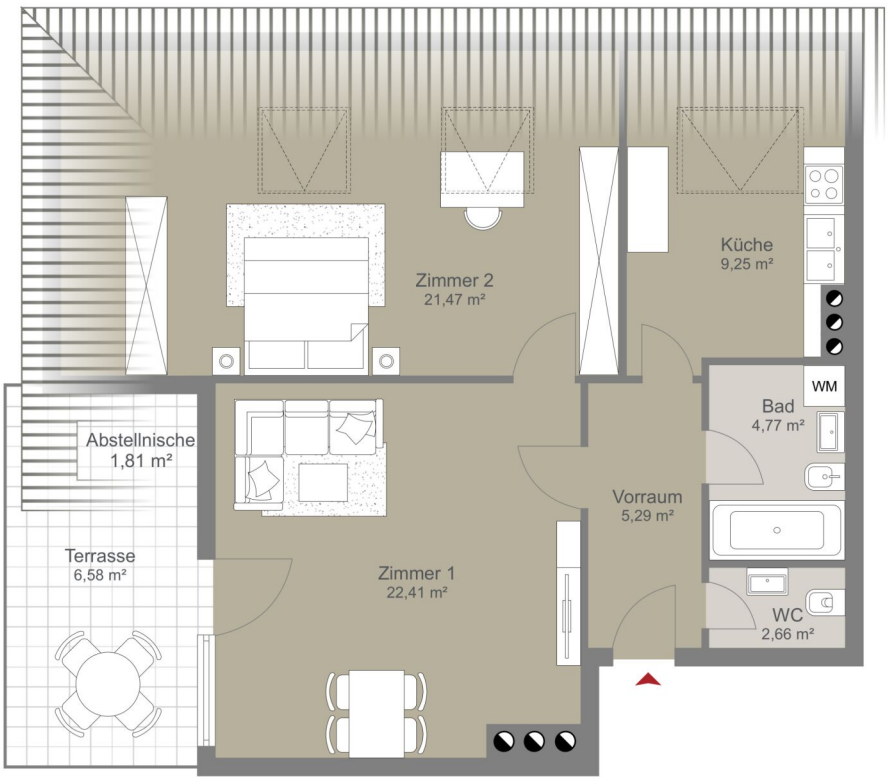
Schule	250 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.750 m
Höhere Schule	4.250 m

Sonstige

Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	750 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

BRIVAG
RECHNEN SIE MIT UNS

Finanzierungsexperten für Ihre Traumimmobilie
Ihre Möglichkeiten im Überblick

Keine Kompromisse mehr:

Sie träumen von einer eigenen Immobilie sind aber aufgrund Verschuldensquote, Eigenkapital und maximaler Laufzeiten eingeschränkt?... Kein Problem für uns!
Dann sind wir Ihr perfekter Partner!

Unsere Erfolgsformel:

Dank unseres breiten Netzwerks sind wir eng mit Banken verbunden, die nicht den neuen Richtlinien unterliegen. Das bedeutet erstklassige Vorteile für Sie.

Unser Angebot an Sie:

Gestalten Sie Ihre monatliche Belastung nach Ihren Wünschen, mit Laufzeiten von bis zu 45 Jahren. Und das Beste: Die Verschuldensquote spielt bei uns keine Rolle!

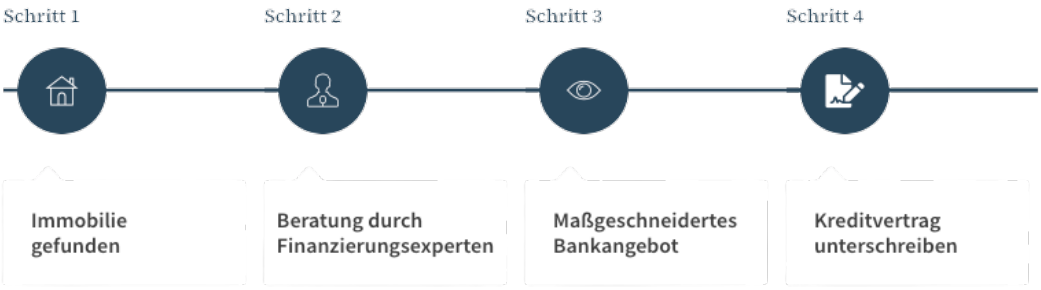
Ihr finanzieller Spielraum:

Unser Bankpartner ermöglicht Ihnen den Einstieg ohne oder mit minimalem Eigenkapital. 110% Finanzierungen sind somit wieder Realität!

Warum auf uns setzen?

- **Über 30 Partnerbanken stehen für Sie bereit**
- **Schon ab 0% Eigenmittelquote realisieren wir Finanzierungen**
- **Flexibilität mit Laufzeiten von bis zu 45 Jahren**
- **Unkomplizierte Angebote innerhalb von nur 3 Werktagen**

Unsere Schritt-für-Schritt Unterstützung:



Wir verkürzen Ihren Weg zum Immobilientraum. Schluss mit endlosen Bankterminen und komplizierten Schritten. Wir bringen Sie schnell und unkompliziert zu den besten Konditionen.

Kontaktdaten:
Tel.: +43 (0)139 400 25
E-Mail: office@brivag.at

Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters 2

II. Rücktrittsrechte 3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
T: +43 660 / 55 44 582, E: office@riwog.at

vertreten durch Enrico Gratian Adel .....

zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) *Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.*

(2) *Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.*

(3) *Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn*

1. *der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder*
2. *der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder*
3. *der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.*

(4) *Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.*

(5) *Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie*

1. *den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder*
2. *den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.*

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) *Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.*

(7) *Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung*

1. *wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,*
2. *wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder*
3. *wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten*

und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären,** wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).